

Årsredovisning för
Brf Borren 42
716418-7960

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Borren 42, reg nr 716418-7960 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1984. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brf Borren 42. Fastigheten är belägen på Södermalm, Heleneborgsgatan 20. Inga lokaler eller hyresrätter finns i den. Bostadsrättsföreningen äger marken.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Ulf Leander	Ordförande
Agneta Steier Eklund	Kassör
Gustaf Nilssen	Ledamot
Arpad Földessy	Ledamot
Monica Ståhlberg	Ledamot
Kevin Salehi	Suppleant
Erik Wännström	Suppleant

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i frågor rörande föreningen och har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda möten. Suppleanterna har deltagit i alla styrelsemöten och i styrelsens arbete.

Revisor

Carola Assarson Nexia Revision Stockholm. Som internrevisor Britt Olofsson.

Valberedning

Cathrine Alm och Lasse Vretblad.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 23 maj 2018.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning sköts av Valvet Stockholm AB. Föreningens kontaktpersoner i fastighetsfrågor har varit Ulf Leander, och i ekonomiska frågor Agneta Steier Ekelund.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt. Under året har 10 (5) st lägenheter överlåtits till ett genomsnittligt värde av 92 tkr/kvm. (104 tkr/kvm år 2017). Antal medlemmar vid årets utgång var 61 (55).

GA
W

Ordinarie föreningsstämma hålls 22 maj 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgården

Sköts av Marika Rissle, Anethum Trädgård och Design.

Från verksamhetsåret kan följande noteras:

Fuktskada utgående från en kungsbalkong har åtgärdats.
Räntan på vårt lån har omförhandlats och ligger nu på 1,10%, bundet i 3 år.
Telias ensamrätt på vår fiberanslutning har upphört. Efter att en enkät genomförts bland medlemmarna för att kartlägga behovet av bredbandsanslutning har upphandling av detta genomförts. Vi kommer framöver att ha ett gruppavtal för hela föreningen, vilket innebär en avsevärd kostnadsreduktion för medlemmarna. Kostnaden för detta kommer enligt beslut på stämman att fördelas enligt andelstal och läggas på avgiften.
Eftersom terrassnycklar sällan återlämnats vid flytt har styrelsen beslutat att ta ut en pantavgift på 500:- när man kvitterar ut terrassnyckel.
Extrastämma har hållits 19/12 för beslut om de stadgeändringar som beslöts på ordinarie stämman. Samtidigt informerades om bredbandsupphandlingen.

Underhållsplan

Styrelsen anser att det är viktigt att utföra del av planerat underhåll varje år - förutom akutåtgärderna vid t.ex. nyfunna fuktskador.
Arpad Földessy har lagt ner ett omfattande arbete för att få fram ett bra underlag för upphandling av fönsterrenovering. Vi samtalar med IWA21 AB om ett löpande renoverings- och underhållsarbete som kommer att pågå under flera år. Man börjar med de fönster där underhållsbehoven är störst, och arbetar sig sedan vidare. På detta sätt betalar vi för det som verkligen behövs, samtidigt som kostnaderna slås ut på flera år.

Avgifter

Har varit oförändrade under verksamhetsåret. Ingen höjning planeras, förutom de c:a 100 kr/månad (lite olika beroende på andelstal) som tillkommer på grund av avtalat bredbandsabonnemang.

Arvoden

Har utbetalats till styrelse med 62 tkr och till extern revisor 27 tkr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Ekonomisk ställning

Den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av bifogade balans- och resultaträkning.

Likviditet

Likviditeten ökade under verksamhetsåret från 582 tkr till 827 tkr.
Banklån har under året amorterats med 19 tkr ned till 1 613 tkr.

Resultatet

Resultatet under verksamhetsåret blev en vinst på 103 tkr (f.å. förlust 68 tkr) Budgeten för år 2018 visade på en förlust på 266 tkr. Skillnaden mellan utfall och budget, 369 tkr, Beror främst på att budgeten innehöll kostnader för underhåll på 350 tkr, som aldrig genomfördes. Avskrivningar enligt plan har belastat resultatet med 288 tkr. Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med upphandling av arbeten avseende fönsterrenovering och valt att genomföra den successivt. Drift- och förvaltningskostnader för fastigheten ligger efter normala kostnadsökningar på samma nivå som förra året.

A
h

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1 365	1 359	1 350	1 312	1 179
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	-68	-94	132	-282
Soliditet*	86	85	85	83	82
Bostadsrättsyta	2 063	2 063	2 063	2 063	2 063
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	656	656	635	635	571
Lån / kvm bostadsrättsyta	656	793	803	1 044	1 062
Fastighetens belåningsgrad, %	3,27	3,31	3,36	5,01	5,10
Taxeringsvärde, tkr	49 400	49 400	49 400	43 000	43 000
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	10 248	10 248	10 248	10 248	10 248
Avsättning underhållsfond / kvm total yta	10,34	10,34	10,34	11,00	6,39
Avskrivning / kvm total yta	139	139	138	110	110
Elkostnad / kvm total yta	14	17	17	16	14
Värmekostnad / kvm total yta	152	150	186	159	162
Vattenkostnad / kvm total yta	28	26	27	21	20

*) Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	4 933 037	5 314 879	209 532	924 513	-68 126
Avsättning till yttre fond			411 750		
Avlyft från yttre fond			-2 603		
Resultatdisposition				-477 273	68 126
Årets resultat					46 247
	4 933 037	5 314 879	618 679	447 240	46 247

Resultatdisposition

Belopp

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

balanserat resultat	447 240
årets resultat	46 246
Totalt	493 486
avsättning till yttre fond	411 750
uttag ur yttre fond	-12 153
balanseras i ny räkning	92 902
Summa	492 499

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

R
h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 364 942	1 359 232
		<u>1 364 942</u>	<u>1 359 232</u>
Rörelsens kostnader			
Drift	3	-869 477	-881 341
Planerat underhåll	4	-12 153	-2 603
Övriga externa kostnader	5	-53 302	-159 893
Avskrivningar av materiella tillgångar	7,8	-287 726	-287 726
Personalkostnader	6	-78 076	-77 773
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 300 734</u>	<u>-1 409 336</u>
Rörelseresultat		64 208	-50 104
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-17 961	-18 022
Resultat efter finansiella poster		<u>46 247</u>	<u>-68 126</u>
Årets resultat		46 247	-68 126

Se

u

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 104 059	12 383 020
Materiella anläggningstillgångar	8	222 788	225 644
Inventarier, maskiner och installationer	9	41 363	47 272
		<u>12 368 210</u>	<u>12 655 936</u>
Summa anläggningstillgångar		12 368 210	12 655 936
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övrig Fordran	10	8 542	5 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 997	78 996
		<u>86 539</u>	<u>84 674</u>
<i>Kassa och bank</i>		826 790	581 810
Summa omsättningstillgångar		913 329	666 484
SUMMA TILLGÅNGAR		13 281 539	13 322 420

g
h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		4 933 037	4 933 037
Upplåtelseavgifter		5 314 879	5 314 879
Fond för yttre underhåll		618 679	209 532
		<u>10 866 595</u>	<u>10 457 448</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		447 240	924 513
Årets resultat		46 247	-68 126
		<u>493 487</u>	<u>856 387</u>
Summa eget kapital		11 360 082	11 313 835
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 591 512	1 632 500
		<u>1 591 512</u>	<u>1 632 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övrig skuld till kreditinstitut	12	22 000	3 000
Leverantörsskulder		71 660	115 262
Skatteskulder		1 888	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	234 397	257 823
		<u>329 945</u>	<u>376 085</u>
Summa skulder		1 921 457	2 008 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 281 539	13 322 420

G
h

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		46 247	-68 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		287 726	287 726
		<u>333 973</u>	<u>219 600</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>333 973</u>	<u>219 600</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 866	-5 717
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-65 139	44 367
		<u>-67 005</u>	<u>38 650</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>266 968</u>	<u>258 250</u>
Investeringsverksamheten			
Investering inventarier		-	-228 500
Pågående arbeten		-	9 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-218 750</u>
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-21 988	-19 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-21 988</u>	<u>-19 000</u>
Årets kassaflöde		<u>244 980</u>	<u>20 500</u>
Likvida medel vid årets början		<u>581 810</u>	<u>561 310</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>826 790</u>	<u>581 810</u>

Q
v

20191018.01.2.006361

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnadens komponenter skriva av linjärt över nyttjande perioden och under året skrivs av med 2,3% av anskaffningsvärdet.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 353 632	1 353 632
Övriga hyresintäkter	11 310	5 600
	<hr/>	<hr/>
	1 364 942	1 359 232

g
h

Not 3 Drift

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel		
Trädgårdskostnader	35 239	23 784
Snöröjning och sandning	9 676	9 627
Städning inkl hyrmattor	37 075	25 200
Besiktningkostnader, sotning OVK etc.	2 218	
Övriga kostnader för fastighetsskötsel		22 964
	<u>84 208</u>	<u>81 575</u>
Reparationer		
El, värme, vatten och ventilation	13 445	23 040
Vattenskador		52 899
Tvättstuga, tvättutrustning		4 154
Hissar	7 773	11 268
Fönster, portar och balkonger	1 955	
Övriga reparationer	32 450	15 112
	<u>55 623</u>	<u>106 473</u>
Taxebundna kostnader		
El	35 726	35 589
Uppvärmning	364 324	309 278
Vatten	57 105	54 434
Sopor, grovsopor	34 363	42 392
Kabel-TV	31 671	31 031
Gas		20 000
	<u>523 189</u>	<u>492 724</u>
Kommunal fastighetsavgift		
Avgift	60 818	61 803
	<u>60 818</u>	<u>61 803</u>
Försäkring		
Fastighetsförsäkring	44 290	39 858
	<u>44 290</u>	<u>39 858</u>
Förvaltningskostnader		
Konsultarvode	900	900
Förvaltningskostnader, avtal	98 273	96 144
Förvaltningskostnader	2 176	1 864
	<u>101 349</u>	<u>98 908</u>
	870 464	881 341

ac
h

20191018.01.2.006364

Not 4

Planerat underhåll

El, värme, vatten och ventilation
Hissar

2018-01-01-
2018-12-31

2017-01-01-
2017-12-31

12 153

2 603

12 153

2 603

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier etc.
Revision
Förvaltningskostnader
Jurist-, konsult- och bankkostnader m.m.
Övriga förvaltningskostnader

2018-01-01-
2018-12-31

2017-01-01-
2017-12-31

10 508

28 225

11 886

2 683

53 302

27 250

4 935

125 411

2 297

159 893

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvoden
Socialakostnader

2018-01-01-
2018-12-31

2017-01-01-
2017-12-31

62 000

16 076

78 076

62 000

15 773

77 773

Föreningen har inga anställda

R
W

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	12 186 871	12 186 871
Vid årets slut	12 186 871	12 186 871
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 480 187	-4 201 226
-Årets avskrivning	-278 961	-278 961
Vid årets slut	-4 759 148	-4 480 187
 Mark*	4 676 336	4 676 336
Redovisat värde vid årets slut	12 104 059	12 383 020

*)Föreningen äger marken.

Taxeringsvärden

	<i>Bostäder</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Summa</i>
Byggnad	17 400 000	-	17 400 000
Mark	32 000 000	-	32 000 000
	<u>49 400 000</u>	<u>-</u>	<u>49 400 000</u>

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförbättring		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	228 500	228 500
Vid årets slut	228 500	228 500
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 856	-
-Årets avskrivningar	-2 856	-2 856
Vid årets slut	-5 712	-2 856
	<u>222 788</u>	<u>225 644</u>

a
h

Not 9 Inventarier och maskiner

2018-12-31 2017-12-31

Inventarier och maskiner

Akkumulerat anskaffningsvärde

Nyanskaffning

59 090 59 090

-Vid årets slut

59 090 59 090

Akkumulerade avskrivningar

-Vid årets början

-11 818 -5 909

-Årets avskrivning

-5 909 -5 909

-Vid årets slut

-17 727 -11 818

41 363 47 272

Not 10 Övrig fordran

2018-12-31 2017-12-31

Skattekonto

2 792 2 803

Skattefordringar

5 750 2 875

8 542 5 678

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-12-31 2017-12-31

Förutbetald försäkringspremie

45 502 44 290

ComHem

7 497 7 328

Förvaltning

24 998 24 444

Övrigt

- 2 934

77 997 78 996

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare

2017-12-31 Förändring 2018-12-31

Stadshypotek

1 635 500 -18 988 1 613 512

1 635 500 -18 988 1 613 512

Kortfristigdel av långfristigt lån

-22 000

1 591 512

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstetut

2018-12-31 2017-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

5 070 000 5 070 000

Varav i eget förvar

-1 060 000 -1 060 000

4 010 000 4 010 000

Se
h

20191016.01.2.006366

20191018.01.2.006367

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna arvoden	32 325	32 325
Personalskatt och upplupna social avgifter	19 777	19 776
Upplupna räntor	2 515	2 635
Förutbetalda hyror och avgifter	103 202	138 681
Upplupen revisionskostnad	18 500	18 500
El	6 327	6 041
Värme	49 951	38 537
Övrigt	1 800	1 328
	<u>234 397</u>	<u>257 823</u>

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Budget

I budgeten för år 2019 har drift- och förvaltningskostnader räknats upp med förväntade kostnadsökningar. Föreningens intäkter är oförändrade. Avsättning för oförutsedda reparationer och kostnader har gjorts med 50 tkr och med 350 tkr för planerat underhåll.

Budgeten visar då ett resultat på -265 tkr men kassaflödet förväntas bli positivt då avskrivningarna som redovisas som kostnad i budgeten inte påverkar likviditeten.

Styrelsen anser att normalt löpande underhåll ska täckas av avgifterna. De senaste åren har höga oförutsedda kostnader för fuktskador uppstått men förhoppningsvis återkommer de inte. Det planerade underhållet kommer att påbörjas med fönsterrenovering under år 2019.

G
L

20191018.01.2.006368

Underskrifter

Stockholm den

25 april 2019

Ulf Leander
Styrelseordförande

Monica Ståhlberg
Styrelseledamot

Agneta Steier Eklund
Agneta Steier Eklund
Styrelseledamot

Arpad Földessy
Arpad Földessy
Styrelseledamot

Gustaf Nilssen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

25 april 2019

Carola Assarson
Auktoriserad revisor, Nexia Revision

Britt Olofsson
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Borren 42

Org.nr. 716418-7960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Borren 42 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utförar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Borren 42 för år 2018 samat av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

De är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att för löpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, redovisningsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild

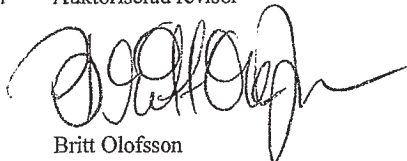
betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25 april 2019



Carola Assarson

Auktoriserad revisor



Britt Olofsson

Förtroendevald revisor